

Nr: 2013-05-11 C

Schipluiden: 26 april 2013

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Hooipolder en
Kerkpolder-Oost 2013

Aan de Raad

Wat willen we bereiken?

Voor u ligt ter vaststelling het ontwerpbestemmingsplan Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te herzien. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' heeft primair tot doel om aan deze verplichting te voldoen.

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen 'Hooipolder', 'Kerkpolder-Oost' en een deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1e herziening'. Het uitgangspunt daarbij is een conserverend bestemmingsplan dat de vigerende rechten uit de geldende bestemmingsplannen overneemt. Een uitzondering daarbij vormen de geprojecteerde Hooipolderweg en de Zuidhoornseweg. Deze wegen worden opgenomen in een apart bestemmingsplan, waarvoor een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd zal worden.

Plangrenzen

Het plangebied, bestaande uit de Hooipolder en Kerkpolder-Oost, ligt grofweg ingeklemd tussen Delft en de A4. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Woudseweg. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Lookwatering, de Gaag en de Tanthofkade. De zuidzijde wordt begrensd door de gronden direct ten zuiden van de voetbalvelden. De Rijksweg A4 vormt de westelijke plangrens.

Het tracé van de geprojecteerde Hooipolderweg (met inbegrip van de Zuidhoornseweg) ligt buiten dit bestemmingsplan.

Eerdere mededelingen

In onze brief van 21 december 2012 hebben wij u over het volgende geïnformeerd.

1. De nieuwe Hooipolderweg en de Zuidhoornseweg worden in een apart bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd.
2. De verplaatsing van de scouting Den Hoorn naar het sportpark Den Hoorn wordt door middel van een aparte procedure planologisch ingepast.

Onze brief hield verband met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen Nota van overleg. Daarbij hebben wij u een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan, met daarin de Nota van overleg, ter kennis name aangeboden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Ter inzage ligging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1842.HPKPO13-on01, is als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken, vanaf 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013, voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Tevens heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

De kennisgeving van de ter inzage ligging en de beschikbaarstelling heeft op 20 december 2012 op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad De Schakel en het Elektronisch Gemeentebld en op de gemeentewebsite. Tevens is deze kennisgeving gelijktijdig met de voornoemde plaatsing in het Elektronisch Gemeentebld toegezonden aan:

- die diensten van Rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn;
- het Hoogheemraadschap van Delfland;
- de aangrenzende gemeente Delft.

Wettelijk vooroverleg

Voorafgaand aan de ter inzage ligging heeft het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het resultaat van dit overleg, de zogenaamde Nota van overleg, is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging heeft één overleginstanties gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

- A. Westland Infra Netbeheer B.V., 21 januari 2013.

Daarnaast zijn veertien zienswijzen van andere partijen ontvangen:

1. P. Millenaar, Rijksstraatweg 7a, 8 januari 2013;
2. J.S. Munniksmma, Rijksstraatweg 8, 8 januari 2013;
3. G. van der Windt, Kalmoeskade 2, 9 januari 2013;
4. W. Kardux, Kalmoeskade 3, 10 januari 2013;
5. M.C.E. Smits, Kalmoeskade 4, 10 januari 2013;
6. J.D. Rodenburg, Kalmoeskade 1, 10 januari 2013;
7. G.G. Harteveld, Kalmoeskade 3a, 11 januari 2013;
8. J.C.M. van Geest, Kalmoeskade 2c, 11 januari 2013;
9. J. de Bruijn - Fiddani, Rijksstraatweg 6, 15 januari 2013;
10. L. Schenkeveld, Rijksstraatweg 5, 15 januari 2013;
11. T. van Beek, Rijksstraatweg 6a – b, 28 januari 2013;
12. Scouting Den Hoorn, 29 januari 2013;
13. J. Dalsem, Woudseweg 176, 30 januari 2013;
14. ARAG Rechtsbijstand, namens J. de Bruijn - Fiddani, Rijksstraatweg 6, 7 februari 2013.

In de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013' is het resultaat van de behandeling van de zienswijzen weergegeven. **Zie bijlage 1.** Wij geven hieronder een samenvatting.

Ad A.

De netbeheerder geeft aan geen inhoudelijke bezwaren te hebben met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze kan voor kennisgeving worden aangenomen.

Ad 1.

Vanwege de situering van woningen nabij het bedrijfspand van reclamant verzoekt deze bij de uitwerking rekening te houden met de aanwezigheid van dit bedrijfspand. De woningen mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering.

In artikel 14.6.1, onder b, van het ontwerpbestemmingsplan is in dit verband het volgende geregeld. Het wijzigen van de huidige bestemming naar de bestemming 'Wonen' is slechts mogelijk wanneer, met in acht neming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voldoende afstand tot de aanwezige bedrijven wordt aangehouden. De bedrijfsvoering van reclamant wordt daarmee voldoende gewaarborgd.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

Ad 2.

Reclamant verzoekt zijn plan om een woning te bouwen in het bestemmingsplan op te nemen en de huidige bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'.

Het bouwplan van reclamant is echter nog niet voldoende concreet. Ook zijn de benodigde onderzoeken voor dit bouwplan nog niet uitgevoerd. Gelet daarop kan niet beoordeeld worden of en op welke wijze, het bouwplan van reclamant in het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' kan worden opgenomen. Daarom is het bouwplan niet meegenomen.

Indien in de toekomst sprake is van een voldoende concreet bouwplan dat aan de wettelijke eisen en gestelde voorwaarden voldoet, zal het initiatief van reclamant door middel van een aparte ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt worden.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

Ad 3, 4, 5, 6, 7 en 8

Reclamanten 3, 4, 5 en 6 hebben een woning en reclamanten 7 en 8 hebben een bedrijfspand op hun perceel aan de Kalmoeskade. De woningen en de bedrijfspanden vallen buiten het voorliggende bestemmingsplan. Hierdoor ervaren reclamanten een voortdurende periode van rechtsonzekerheid. Daarom verzoeken zij door middel van een inhoudelijk gelijke brief om de huidige bestemming te handhaven.

Vooraf merken wij op dat voor reclamanten geen sprake is van rechtsonzekerheid, omdat voor hun perceel het huidige bestemmingsplan 'Hooipolder' blijft gelden. Dit duurt totdat het bestemmingsplan voor de nieuwe Hooipolderweg daarvoor in de plaats in werking is getreden.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het perceel van reclamanten opgenomen. Voor de percelen met daarop een woning heeft dit te maken met de mogelijke ruimtelijke effecten van de nieuwe weg op de woning. Voor de percelen met daarop een bedrijfspand is dit een logische keuze. Enerzijds is dit vanwege de ligging van het bedrijfspand in de directe nabijheid van de nieuwe weg. Anderzijds omdat in het nieuwe bestemmingsplan ook de naburige bedrijfspanden, waarvan de eigenaren geen zienswijze naar voren hebben gebracht, worden opgenomen.

De zienswijzen kunnen ongegrond worden verklaard.

Ad 9, 10 en 11.

Reclamanten menen dat het ontwerpbestemmingsplan niet correct is omdat zij hun woning niet op de planverbeelding terug vinden. Zij verzoeken op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding 'te handhaven bebouwing' op te nemen.

Alle drie de woningen zijn echter wel terug te vinden op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De planverbeelding is daarnaast al voorzien in een specifieke bouwaanduiding 'te handhaven bebouwing', geheel conform het huidige verzoek van de reclamanten. De reclamanten zijn hier per brief van 6 maart 2013 van op de hoogte gebracht.

De zienswijzen kunnen ongegrond worden verklaard.

Ad 12.

Reclamant verzoekt om zowel het permanente als het tijdelijke bouwplan van de Scouting Den Hoorn op het sportpark in Den Hoorn mogelijk te maken in het bestemmingsplan 'Hoopolder en Kerkpolder-Oost 2013'.

Voorop wordt gesteld dat wij het initiatief van de reclamant ondersteunen en daaraan medewerking willen verlenen. Het bouwplan van reclamant is echter nog onvoldoende concreet. Ook zijn de benodigde onderzoeken nog niet uitgevoerd. Gelet daarop kunnen wij niet beoordelen of en op welke wijze, het bouwplan van reclamant in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Uit de zienswijze blijkt dat de Scouting Den Hoorn nog geen (dekkende) financiën heeft voor de uitvoering van het definitieve plan. Ook hierdoor is er geen reëel zicht op de start en de duur van de realisatie van dit plan. Daarom zijn de porto cabins niet als een tijdelijke voorziening aan te merken. Het is immers niet duidelijk hoe lang deze tijdelijke situatie duurt. Gelet hierop kan geen medewerking worden verleend aan de gevraagde plaatsing van de porto cabins.

Indien in de toekomst sprake is van een voldoende concreet bouwplan dat aan de wettelijke eisen en gestelde voorwaarden voldoet, zal het initiatief van reclamant door middel van een aparte ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt worden.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

Ad 13.

a. Reclamant verzoekt een tekst op te nemen in het bestemmingsplan waaruit blijkt, dat het bedrijventerrein Hoopolder-Zuid zal worden ontsloten door middel van een aantakking op de nabij de Hoopolderweg te realiseren rotonde. Tevens verzoekt reclamant deze aansluiting op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan voor de Hoopolderweg.

Na vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, heeft het bedrijventerrein Hoopolder-Zuid een uit te werken bedrijfsbestemming. Binnen die bestemming, artikel 14.1, sub f van de regels, zijn ontsluitingswegen op deze gronden toegestaan.

In het kader van een uitwerking van deze bestemming wordt de inrichting van de betreffende gronden, waarvan de ontsluiting deel uitmaakt, nader vastgelegd. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is dit nog niet aan de orde.

Het verzoek om de ontsluiting van dit bedrijventerrein, door middel van een aantakking op de nabij de te realiseren rotonde, op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Hoopolderweg, valt buiten de procedure van het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant kan dit verzoek te zijner tijd tijdens de procedure voor het bestemmingsplan voor de Hoopolderweg naar voren brengen.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

- b. In het vigerende bestemmingsplan "Hooipolder" uit 2004 is een regeling opgenomen die bepaalt dat deelgebied B5 voor 30% uit oppervlaktewater moet bestaan en een representatieve groene enclave langs de Gaag dient te vormen. De vigerende regeling is in het nieuwe bestemmingsplan vertaald naar de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groen en water'.

Reclamant is van mening dat de regeling in het nieuwe bestemmingsplan niet is gebaseerd op de juiste wateropgave volgens de afgeronde onderzoeken in het kader van de ABC-polderstudie van het Hoogheemraadschap van Delfland. Reclamant verzoekt een berekening van de wateropgave per ontwikkeling op te nemen en tevens te bepalen dat indien de wateropgave buiten de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groen en water' gerealiseerd wordt, dit hiermee verrekend wordt.

Aan het hoogheemraadschap van Delfland is voorgaande regeling voorgelegd. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat sinds de door reclamant genoemde ABC-polderstudie geen nieuwe studies naar bergingstekort voor de Harnaschpolder zijn uitgevoerd. Gelet daarop bestaat er geen aanleiding om de bergingsopgave aan te passen. Voorts is aangegeven dat het gemiddelde percentage oppervlaktewater van 7,2% bij een beschikbare peilstijging van 45 cm een reële waarde is om aan de ABC bergingsnorm te voldoen. Tegen de keuze van de gemeente om dit in te vullen door aan een specifiek deelgebied een hoger percentage oppervlaktewater toe te kennen, bestaan voor wat betreft het hoogheemraadschap geen bezwaren. Aangezien het plangebied binnen de Harnaschpolder uit één peilvak bestaat, heeft het hoogheemraadschap vanuit het oogpunt van waterbeheer geen bezwaar tegen een centrale invulling van de wateropgave. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de overgenomen regeling in dit bestemmingsplan aan te passen.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

- c. Tot slot verzoekt reclamant op basis van de genoemde berekening het percentage water binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groen en water' opnieuw en exact te berekenen, aangezien de indruk bestaat dat een percentage van 30 aan de hoge kant is.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' neemt slechts de vigerende regeling over. Onder verwijzing naar het antwoord hiervoor in sub b bestaat er dan ook geen aanleiding om het percentage van 30% te wijzigen.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

Ad 14.

In aanvulling op de zienswijze onder punt 9 is namens reclamant een aanvullende zienswijze ingebracht. Gezien het feit dat de woning van reclamant al sinds jaar en dag als woning in gebruik is, zou deze ook conform het huidige gebruik bestemd moeten worden. De bestemming 'Bedrijf' ter plaatse doet daarom geen recht aan de bestaande situatie.

Volgens het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' heeft het perceel van reclamant, net als in het huidige bestemmingsplan 'Hooipolder', verschillende mogelijkheden.

In de eerste plaats biedt de bestemming Bedrijven – uit te werken, de mogelijkheid om de Hooipolder te herontwikkelen. Bij die nadere uitwerking geldt dat ter plaatse van de specifieke aanduiding 'te handhaven bebouwing' de bestaande bebouwing gehandhaafd moet blijven en als zodanig bestemd moet worden. De huidige woonfunctie is daarmee op eenzelfde wijze geregeld als in het vigerende bestemmingsplan én waarborgt het huidige gebruik.

In de tweede plaats is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om bedrijventerrein Hooipolder te wijzigen in een woongebied. Bij wijziging van dit gebied kan de huidige bedrijvenbestemming worden omgezet in een woonbestemming. Hiermee voorziet de wijzigingsbevoegdheid in het huidige gebruik als woonperceel.

In beide gevallen is het huidige gebruik geregeld. Deze wijze van bestemmen biedt daarnaast flexibiliteit, waardoor niet alleen een bedrijfsbestemming mogelijk wordt gemaakt, maar tevens een omzetting naar wonen denkbaar is. Een dergelijke vorm van flexibiliteit in mogelijkheden wordt – mede gezien de economische crisis en de ontwikkelingen in de bouwsector – wenselijk geacht. Dit betekent echter niet dat reclamant geen rechtszekerheid toekomt.

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding voor u om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Wel zijn er enkele kleine ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Het gaat om de volgende zaken:

- De bestemming 'Horeca' ten behoeve van het hotel aan de Woudseweg is op de planverbeelding per abuis te ruim ingetekend. De bestemming Hotel wordt daarom - conform de verleende vergunning - beperkt tot het kadastrale perceel 287. Daar waar de bestemming 'Horeca' te ruim is ingetekend, worden de gronden, evenals de rest van de betreffende kadastrale percelen, 253, 278 en 279 bestemd als 'Tuin'.
- In de bestemming 'Horeca' zijn de goothoogte en bouwhoogte in de aanduiding in het rechterdeel van het bouwvlak omgedraaid. De juiste goothoogte en bouwhoogte worden toegepast.
- Artikel 14.5 in verband met de 150kV hoogspanningslijn is overbodig geworden. Dit omdat deze hoogspanningslijn onlangs verwijderd is. Dit artikel wordt daarom geschrapt.
- Artikel 8.2.2. sub a blijkt onnodig strak te zijn geformuleerd en een verschrijving te bevatten. In dit artikel wordt daarom het woord 'uitsluitend' geschrapt en het woord 'gebruikt' vervangen door 'gebouwd'.
- In de toelichting wordt een zinsnede toegevoegd met betrekking tot de aanwezige tennishal/fitnessruimte en mogelijke andere vormen van sportactiviteiten in het sportgebouw.
- Overige tekstuele en redactionele aanpassingen.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de post: FCL 681001 en ECL 34287U.10 (Bestemmingsplannen/kosten R.O.).

Resumerend stellen wij u voor

1. in te stemmen met de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013';
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. de zienswijze van:
 - A. Westland Infra Netbeheer B.V. voor kennisgeving aan te nemen;
 1. P. Millenaar ongegrond te verklaren;
 2. J.S. Munniksma ongegrond te verklaren;
 3. G. van der Windt ongegrond te verklaren;
 4. W. Kardux ongegrond te verklaren;
 5. M.C.E. Smits ongegrond te verklaren;
 6. J.D. Rodenburg ongegrond te verklaren;
 7. G.G. Harteveld ongegrond te verklaren;
 8. J.C.M. van Geest ongegrond te verklaren;
 9. J. de Bruijn - Fiddani ongegrond te verklaren;
 10. L. Schenkeveld ongegrond te verklaren;
 11. T. van Beek ongegrond te verklaren;
 12. Scouting Den Hoorn ongegrond te verklaren;
 13. J. Dalsem ongegrond te verklaren;
 14. ARAG Rechtsbijstand ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013' (gewijzigd) vast te stellen zoals dat ter inzage heeft gelegen en ter beschikking is gesteld;

ADVIES van de raadscommissie d.d. 14 mei 2013

De commissie stemt in met het voorstel.

het college van burgemeester en wethouders,

Peter Veenman
gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg
Burgemeester

De raad van de gemeente Midden-Delfland;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2013,
nr. 2013-05-11 C;

Overwegende dat:

- hij zich kan verenigen met hetgeen in bovengenoemd voorstel ten aanzien van de beantwoording van zienswijzen en overigens ten aanzien van de inhoud van het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013' is overwogen;
- deze overwegingen geacht worden deel uit te maken van dit besluit;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. de zienswijze van:
 - A. Westland Infra Netbeheer B.V. voor kennisgeving aan te nemen;
 1. P. Millenaar ongegrond te verklaren;
 2. J.S. Munniksma ongegrond te verklaren;
 3. G. van der Windt ongegrond te verklaren;
 4. W. Kardux ongegrond te verklaren;
 5. M.C.E. Smits ongegrond te verklaren;
 6. J.D. Rodenburg ongegrond te verklaren;
 7. G.G. Harteveld ongegrond te verklaren;
 8. J.C.M. van Geest ongegrond te verklaren;
 9. J. de Bruijn - Fiddani ongegrond te verklaren;
 10. L. Schenkeveld ongegrond te verklaren;
 11. T. van Beek ongegrond te verklaren;
 12. Scouting Den Hoorn ongegrond te verklaren;
 13. J. Dalsem ongegrond te verklaren;
 14. ARAG Rechtsbijstand ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013' (gewijzigd) vast te stellen zoals dat ter inzage heeft gelegen en ter beschikking is gesteld;
5. het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1842.HPKPO13-va01.GML met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 2010, en een volledige verbeelding ervan op papier, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2013.

De griffier

De voorzitter

A. de Vos

A.J. Rodenburg